

Regnskab 2017/2018**01.07.2017 - 30.06.2018**

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-boligorganisationsnr. 0173 Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5100 Odense C Tlf.nr.: 6312 5600 Fax nr.: 6312 5620 CVR-nr. 37 83 00 11 E-mail: fab@fabbo.dk Hjemmeside: www.fabbo.dk	LBF-afdelingsnr. 16301 1 - 63 Gartnerpladsen Møllekæret 4-10 og 40-46, m.fl. 5450 Otterup	Kommunenr. 480 Nordfyns Kommune Østergade 23 5400 Bogense Tlf.nr.: 6482 8282 E-mail: post@nordfynskommune.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	2.621	37	1	37
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	2.621	37		37

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
1	0	0	
2	1.689	26	
3	932	11	
4	0	0	
5	0	0	
6	0	0	

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)
Heraf enkeltværelser, uden selvstændig køkken
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)

Erhvervslejemål	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt	2.621	37		37

Matrikel: 13 ad Kappendrup By, Hjadstrup

BBR-ejendomsnr.: 9949 9950 10334 10335 10651 10671 10672

Regnskab 2017/2018**01.07.2017 - 30.06.2018****Afdeling** 1 - 63 Gartnerpladsen

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagns-dato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	37	2.621	24.01.1984	01.09.1984
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	37	2.621

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Ja	Centralvarme eget anlæg , fast brændsel eller olie	Ja
<u>Tekniske installationer m.v.:</u>		<u>Forbrugsmåling:</u>		Centralvarme fra eget anlæg, naturgas	Ja
Vaskeinstallation - fælles	Nej	Vandmåling - individuel	Nej	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Ja	Vandmåling - kollektiv	Ja	Elpaneler	Nej
Tøstrenget vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Ja	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Nej		
Spildevand, bioværk	Nej				

Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	714,47		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	14,01	Årsbasis	36.708
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,00		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	950.161	949.800	952.700
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	74.889	76.100	79.500
109	*	Renovation	62.043	65.400	66.300
110		Forsikringer	30.614	34.500	31.850
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	12.922	13.100	17.400
		3. Målerpasning mv.	10.512	9.500	9.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	118.215	118.215	117.475
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	309.196	316.815	322.225
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	138.741	157.610	140.220
115	*	Almindelig vedligeholdelse	35.527	71.836	55.400
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	168.405	158.330	476.662
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-168.405	-158.330	-476.662
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	17.856	37.000	20.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-17.856	-37.000	-20.000
119	*	Diverse udgifter	17.151	20.066	23.383
119.9		Variable udgifter i alt	191.419	249.512	219.003
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	319.000	319.000	399.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 14,12 pr. kvm. (konto 402)	37.000	37.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	6.900	6.900	-
124.8		Henlæggelser i alt	362.900	362.900	399.000
124.9		Samlede udgifter i alt	1.813.675	1.879.027	1.892.928

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
Ekstraordinære udgifter					
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	3.700	9.810	-
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	2.688	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-2.688	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	5.191	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-5.191	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.700	9.810	-
139		Udgifter i alt	1.817.375	1.888.837	1.892.928
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	92.699	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.910.075	1.888.837	1.892.928

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
Ordinære indtægter					
201		Boligaftifter og lejer: 1. Almene familieboliger	1.878.096	1.866.987	1.872.195
202	*	Renter	12.587	3.000	7.100
203		Andre ordinære indtægter: 6. Overført fra opsamlet resultat	18.850	18.850	13.633
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>1.909.533</u>	<u>1.888.837</u>	<u>1.892.928</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	542	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>542</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>1.910.075</u>	<u>1.888.837</u>	<u>1.892.928</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>1.910.075</u>	<u>1.888.837</u>	<u>1.892.928</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		20.423.780	20.423.780
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 19.740.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 3.207.800		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		7.148.649	7.095.256
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		27.572.429	27.519.036
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		99.406	95.213
304.9		Anlægsaktiver i alt		27.671.835	27.614.249
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	5.835		-
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	94.636		94.773
	*	4. Fraflytninger	33.331		1.368
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	34.776		28.481
		6. Andre debitorer	-		213
		7. Forudbetalte udgifter	2.417	170.996	2.361
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		1.970.077	1.898.155
309.9		Omsætningsaktiver i alt		2.141.073	2.025.350
310		Aktiver i alt		29.812.908	29.639.599

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Balance pr. 30. juni 2018

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.740.927	1.590.332
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	158.267	139.123
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	42.351	40.642
406.9		Henlæggelser i alt	1.941.546	1.770.098
407	*	Opsamlet resultat	133.598	59.748
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.075.144	1.829.846
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	5.916.167	6.147.832
		Landsbyggefonden	2.429.805	2.429.805
409		Beboerindskud	424.460	424.460
411		Afskrivningskonto for ejendommen	18.801.997	18.516.939
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	27.572.429	27.519.036
417		Langfristet gæld i alt	27.572.429	27.519.036
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	84.038	81.672
421	*	Skyldige omkostninger	66.888	204.051
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	14.410	4.995
426		Kortfristet gæld i alt	165.336	290.717
430		Passiver i alt	29.812.908	29.639.599

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret budget
Konto	Specifikation	2017/18	2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved indekslån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	282.889	277.800
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	222.544	221.000
101.3	Administrationsbidrag	13.414	12.000
104.2	- Rentebidrag	-118.270	-134.000
		<u>400.577</u>	<u>376.800</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	183.195	191.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	366.389	382.000
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>950.161</u>	<u>949.800</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>950.161</u>	<u>949.800</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	62.043	62.700
	Variable renovationsudgifter	-	1.500
	Andet, renovation	-	1.200
	I alt	<u>62.043</u>	<u>65.400</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>118.215</u>	<u>118.215</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	111.253	131.525
	AMP og andre bidrag	17.394	15.300
	Kurser, forsikringer mv.	4.059	5.900
	Trappevask og anden renholdelse	6.035	4.885
	I alt	<u>138.741</u>	<u>157.610</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	16.000	10.764
115.2	Bygning, klimaskærm	3.206	11.406
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	4.463	26.953
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	805
115.5	Bygning, tekniske installationer	11.749	17.529
115.6	Materiel	108	4.379
	I alt	<u>35.527</u>	<u>71.836</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	47.387	13.611
116.2	Bygning, klimaskærm	1.402	-
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	42.431	116.497
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	1.752	1.970
116.5	Bygning, tekniske installationer	66.679	16.195
116.6	Materiel	8.755	10.057
	I alt	<u>168.405</u>	<u>158.330</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	4.778	4.750
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.326	4.000
	Fritidsaktiviteter	-	2.000
	Andre udgifter	7.047	9.316
	I alt	<u>17.151</u>	<u>20.066</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 121,73	<u>319.000</u>	<u>319.000</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	12.587	2.300
	Rente andre	-	700
	I alt	<u>12.587</u>	<u>3.000</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion driftsudg. tidligere år	542	-
	I alt	<u>542</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	20.423.780
	Saldo ultimo	20.423.780
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	95.213
	Tilgang i året	393
	Afdrag/afskrivning i året	-3.700
	Dækket af henlæggelser	7.500
	Saldo ultimo	99.406
	Forbedringsarbejder i alt	99.406
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	5.835
	I alt	5.835
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	1.085
	Varmeregnskab	40.792
	Vandregnskab	52.759
	I alt	94.636
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	37.525
	Fraflytninger afskrevne	-4.194
	I alt	33.331
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	5.930
	Vandregnskab	7.377
	Antenneregnskab	109
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	21.361
	I alt	34.776

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	1.590.332
	Forbrugt i året (konto 116)	-168.405
	Årets henlæggelser (konto 120)	319.000
	Saldo ultimo	1.740.927
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	40.642
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-5.191
	Årets henlæggelser (konto 123)	6.900
	Saldo ultimo	42.351
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	59.748
	Årets overskud (konto 140)	92.699
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-18.850
	Saldo ultimo	133.598
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	24.258
	Vandregnskab	58.700
	Antenneregnskab	1.080
	I alt	84.038
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	43.675
	Diverse omkostninger	6.882
	Feriepengeforpligtelse	16.331
	I alt	66.888
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje indflytter	14.410
	I alt	14.410

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 63 Gartnerpladsen i Fyns Almennyttige Boligselskab

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 22. november 2018

Jacob Michaelsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for den almene boligorganisationens afdeling giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for Fyns Almennyttige Boligselskabs afdeling for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder, og krav, er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger, og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse, medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for, at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Revisors ansvar for revision af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl, og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks om almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Odense, den 22. november 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam
Statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

(Der henvises til en samlet regnskabspåtegning)

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

(Der henvises til en samlet regnskabspåtegning)

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om almene boliger mv. og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde afdelingen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå afdelingen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende og udamortiseret prioritetsgæld, der kan henføres til ejendommens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Ydelser vedrørende afviklede prioriteter overføres med en del til boligorganisationens dispositionsfond og del til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen. Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser på lån består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende prioritetsgæld, der ikke kan henføres til afdelingens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af eventuelle tilbygninger eller moderniseringsarbejder.

Er ejendommen finansieret helt eller delvist ved indekslån, indregnes indekseringen i værdien af ejendommen.

Forbedringsarbejder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på eventuelle lån eller med fradrag af afskrivninger. Den del af udgifterne til forbedringsarbejder, der ikke finansieres ved ekstern låneoptagelse, afskrives over en periode på højst 10 år.

Ved individuelle forbedringsarbejder kan der afskrives over en periode svarende til levetiden, dog højst 20 år.

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på de modsvarende gældsforpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Regnskabspraksis - fortsat

Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter 10-års vedligeholdelsesbudgetter. Vedligeholdelsesbudgetterne omfatter udskiftning og vedligeholdelse af alle bygningsdele. Henlæggelser kan alene anvendes til formål fastsat i vedligeholdelsesbudgetterne, og forbrug kan tidligst finde sted i året efter henlæggelsesåret.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning indregnes i resultatopgørelsen efter A-ordningen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelsen fastsættes ud fra forventet fraflytningsfrekvens samt lejernes forventede boanciennitet. Henlæggelser kan anvendes til istandsættelse af fraflyttede lejligheder og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Henlæggelser til tab ved fraflytning og lejeledighed indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelser fastsættes ud fra forventede tab lejeledighed eller tab på fraflyttere, som ikke skal dækkes af tilskud fra dispositionsfonden. Henlæggelser kan alene anvendes til tab ved lejeledighed og tab på fraflyttere, og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Resultatkonto

Resultatkontoen indeholder akkumuleret driftsoverskud og –underskud. Saldoen på resultatkontoen skal afvikles over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo afvikles over højst 10 år.

Afskrivningskonto for ejendom

Afskrivningskontoen indeholder akkumulerede afdrag på prioritetsgæld vedrørende ejendommens oprindelige finansiering.

Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.